

Antagen: Kf 2016-03-15
Laga kraft: 2016-11-15

2016-01-13
Dnr PLAN 10-0022:5

Tillhör karta
Dnr 10-0022:1

Ändring av detaljplanen för

**SÖDRA OCH ÖSTRA DELARNA
AV ÄSPET i Åhus (område A),
Kristianstads kommun**

UTLÅTANDE EFTER UTSTÄLLNING

Ärendet handläggs med normalt planförfarande enligt äldre plan- och bygglagen (PBL 1987:10). Tillfälle att ta del av förslaget har funnits i såväl samrådsskedet som utställningsskedet.

Utställning

Utställning av planförslaget har enligt Byggnadsnämndens beslut 2015-09-29, § 2015/190, genomförts under tiden 2015-10-05 – 2015-11-13. Myndigheter, kommunala nämnder/styrelser och förvaltningar och berörda sakägare enligt upprättad fastighetsförteckning har erhållit under rättelse om utställning.

Planförslaget har varit tillgängligt på Rådhus Skåne samt på kommunens hemsida under utställningstiden.

Följande yttranden har ingivits.

A. YTTRANDEN UTAN ERINRAN

1. Länsstyrelsen	2015-11-03
2. Trafikverket	2015-11-03
3. Regionala utvecklingsnämnden	2015-11-13
4. TeliaSonera Skanova Access	2015-10-08
5. Skogsstyrelsen	2015-10-02
6. Barn- och utbildningsförvaltningen	2015-10-07
7. Kommunledningskontoret	2015-10-09

B. YTTRANDE MED ERINRAN ELLER ANDRA SYNPUNKTER

1. Johan Neuman	Yngsjö 5:73	2015-10-30
2. Ingrid och Åke Thomasson	Yngsjö 3:131	2015-11-05
3. Rickard Nicklasson	Yngsjö 10:149, 150	2015-11-05
4. Per Simonsson	Yngsjö 11:61	2015-11-12
5. C4 Teknik		2015-11-13

1. Johan Neuman, ägare till fastigheten Yngsjö 5:73, skriver att området - med generellt större tomter och mindre bostadshus - kommer med planändringen att förändras. Det är då rimligt att reglera byggnadernas utformning på ett sätt att dagens karaktär inte fullständigt förvand-

las till villakvarter. Gamla sommarstugor, moderna fritidshus och nya permanentboenden ska kunna samspela utan att områdets unika karaktär förändras alltför dramatiskt. Av denna anledning vänder jag mig mot:

- Tillåtelse av putsad fasad
- Tillåtelse av pulpettak i kombination med tillåten takvinkel

Putsad fasad ger en helt annan karaktär än dagens trähus, och förstärker villakvarterskänslan när byggnaderna blir större. Pulpettak vore i sig inget problem, men med 27gr taklutning för 1-våningshus och 45 gr taklutning för 1½-våningshus blir resultatet 6 m max höjd. I värsta fall kan man alltså få se en 6 m hög putsad, färgad mur 4 m från tomtgräns. Det skulle inte bara vara tråkigt för närmsta granne – det skulle påverka karaktären på ett stort område.

I det av kommunfullmäktige 2009-02-10 godkända programmet för kusten har riktlinjer för efterföljande ändringar av detaljplanerna fastlagts. Dessa har också för mer än hälften av de gällande planerna redan genomförts. Intentionerna i kustprogrammet ska enligt kommunens mening gälla lika inom alla planområden utmed kusten, därför kommer inte någon ändring av bestämmelserna angående tillåtelse av pulpettak och putsad fasad att ske.

2. Ingrid och Åke Thomasson, ägare till Yngsjö 3:131, menar att i planförslaget bör ingå att gatubelysning skall finnas utmed de stora vägarna i området t ex Revhaksvägen, Strandvägen och Tångvägen.

Inom planområdet förväntas helårsboendet öka. Detta innebär att fastighetsägarna önskar sätta sin egen prägel på tomten. Man kanske vill anlägga gräsmatta, plantera buskar och andra träd än tall. Detta behöver inte innebära, att man markant förändrar områdets karaktär eller orsakar sandflykt.

Krav på marklov, för att ta ner ett eller annat befintligt träd, bör utgå ur planbestämmelserna.

Gatubelysning är inte en fråga som regleras i denna ändring genom tillägg till gällande detaljplan.

Bestämmelsen om marklov för trädfällning samt krav på återplantering är viktig för att trädfällning ska kunna ske under kontrollerade former, så att kalhygge undviks. Bestämmelsen innebär inte krav på att eventuell återplantering ska ske med tallar. Området ligger inom riksintresse för kustzonen, rörligt friluftsliv och friluftsliv, som länsstyrelsen bevakar. Kommunens avsikt är att Äspetområdet ska ha kvar sin karaktär av naturområde så långt det är möjligt och inte få allt för många anlagda trädgårdar, vilket nämnda bestämmelse i viss mån kan bidra till. Det är viktigt att området även i fortsättningen ska kännas tillgängligt som naturområde.

3. Rickard Nicklasson, ägare till Yngsjö 10:149 och 10:150, vill med anledning av att det är ett i stort sett oförändrat förslag från 2010 som åter läggs fram där man ej har tagit hänsyn till ett enda förslag till ändring i planförslaget från berörda fastighetsägare framföra följande synpunkter:

Jag föreslår att man för befintliga hus i området med källare eller sluttningsvåning tar bort begränsningen på 140 kvadratmeters bruttoarea och tillåter en byggnadsyta på 140 kvadratmeter för dessa hus. Samtliga fastighetsägare i område kommer få lättnader utom de fastighetsägare som har byggt källare enligt de gamla reglerna där man i de flesta fall inte kommer få någon möjlighet att utföra tillbyggnader till befintliga fastigheter. De befintliga fastigheterna med källare i planområdet är sannolikt inte speciellt många och att tillåta en byggnadsarea på 140 kvadratmeter för dessa kommer inte att inverka menligt på områdets karaktär och dessa hus kommer annars att bli mindre attraktiva och falla i pris jämfört med andra fastigheter i området.

Med tanke på den trend i samhället i stort med mer liberala byggregler som Attefallshus osv så känns detta fem år gamla förslag som otidsenligt med de inskränkningar i byggrätten för fastigheter med källare som föreslås. Det vore nog klokare att tillåta större byggnadsarea för de nämnda fastigheterna så att fastighetsägarna i området kan göra mer estetiska tillbyggnader än att uppföra friggebodar, Attefallshus osv för att få det utrymme som de behöver, detta har nog en betydligt mer menlig inverkan på områdets karaktär. Den demokratiska processen skulle säkert också vinna på att ansvariga politiker tar till sig inkomna förslag från medborgarna i stället för att som tidigare ej tillstyrka inkomna förslag till förändringar av planen, annars blir hela tanken med ett samråd bara ett spel för gallerierna. Jag hoppas att byggnadsnämnden för en gång skull tar till sig de ändringsförslag som jag framför så att jag slipper att än en gång överklaga planändringarna, det skulle spara både tid och pengar för kommunen.

I det av kommunfullmäktige 2009-02-10 godkända programmet för kusten har riktlinjer för efterföljande ändringar av detaljplanerna fastlagts. Dessa har också för mer än hälften av de gällande planerna redan genomförts. Intentionerna i kustprogrammet ska enligt kommunens mening gälla lika inom alla planområden utmed kusten. Om det redan finns källare/-sluttningsvåning om 70 kvm och bostadsyta i markplanet om 70 kvm, så är den bruttoarea på 140 kvm, som kommer att tillåtas med denna ändring/tillägg redan utnyttjad.

4. Per Simonsson, ägare till Yngsjö 11:61, menar att en stor del av bebyggelsen som finns inom området som är aktuellt för förändringen är uppförd mellan 1930 talet och 1950 talet och är vid den tidpunkten anpassad med hänsyn till naturen, miljön och markförhållanden. Det var tomtens beskaffenhet som styrde var byggnationen skulle vara och ingen hänsyn togs till höjden på bjälklaget d.v.s. m.ö.h. Det innebär att en stor del av befintlig bebyggelse befinner sig under 3 m.ö.h.

I det nya förslaget med byggnadsteknik, är förslaget att ovasidan på huvudbyggnadens nedersta bjälklag skall ha en lägsta höjd av + 3,0 m.ö.h., och att avsteg kan medges för enklare tillbyggnader på 15 kvm eller mindre. Jag anser att det hämmar och reducerar människors möjligheter att få utöka befintlig byggnation. Enligt materialet som är presenterat i förslaget påvisar ni att kommunens *syfte* med planförslaget är att möjliggöra större byggrätter och möjlighet till permanentboende. (se citat) och på vilket sätt anser ni att ni uppfyller er egen intention när det gäller befintlig bebyggelse som ligger lägre än 3 m.ö.h?

Detta uttrycktes i dokumenten:

”Det aktuella planförslaget är en ändring genom tillägg och syftet är att göra större byggrätter möjliga.”

”Planförslaget möjliggör i första hand ett förbättrat fritidsboende, men naturligtvis även möjlighet till permanentboende, vilket också är kommunens avsikt”.

Många av fastigheterna är idag väldigt små och begränsade i storleken och många fastighetsägare är intresserade av en utökad möjlighet för tillbyggnad. Med nedanstående förslag skulle det för fastigheter under +3,0 m.ö.h. endast vara möjligt med en mindre enklare tillbyggnad. Jag anser inte att det är rimligt att begränsa storleken på tillbyggnaden på en befintlig fastighet som befinner sig under föreslagen höjd. Det kommer att begränsa byggrätten för otroligt många fastighetsägare o göra inskränkningar i möjligheten att flytta ut till ett permanent boende i området. Ni skriver också under byggnadsteknik att ”Avsteg från detta krav kan göras om grundläggningen har en godtagbar teknisk lösning med avseende på risk för översvämning och höjd grundvattennivå.” Vad kvalificerar en godtagbar teknisk lösning?

Att driva igenom förändringarna för nybyggnation är en sak men att begränsa befintlig byggnation o skapa nya förutsättningar efter 85 år som gör att större delen av fastigheterna drabbas har jag synpunkter på och jag förstår inte bakgrunden till det. Större delen av vägnätet ligger dessutom under angivna höjd och jag kan inte se fördelen med ert förslag.

När diskussionerna först kom på tal var när vi som fastighetsägare tvingades o ansluta oss till det kommunala avloppet och tanken var att en morot skulle vara utökad möjlighet för byggrätt och därmed då möjlighet att bosätta sig permanent på sikt. Hur skulle det gå och bygga till ett hus handikappsvänligt? Tyvärr kommer det skapa en helt annan miljö eftersom fastighetsägare som vill bevara den gamla stilen och karaktären som finns i området kommer att tvingas o riva sina fastigheter för att bygga nytt som uppfyller föreslagna krav.

För att sammanfatta mina synpunkter ser jag ingen anledning att ni begränsar utbyggnad som inte uppfyller föreslagna krav på 3 m.ö.h. utan att det enbart gäller för nybyggnation. Jag anser att det är upp till respektive fastighetsägare att det beslutet/ risken med tanke på att omgivningarna i övrigt inte är anpassade till kravet.

Kustområdena är utsatta för stora risker vad det gäller översvämning, förhöjt grundvatten och erosion. Kommunen har därför gjort ett generellt ställningstagande för kustområdet från Tosteborg till Juleboda att huvudbyggnadens nedersta bjälklag ska ligga på en lägsta höjd av +3,0 m. ö.h. och detta gäller oberoende av om bestämmelsen finns i gällande plan eller inte. Detta gäller såväl tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad som nybyggnation. Avsteg kan endast göras om grundläggningen har en godtagbar teknisk lösning avseende risk för höjd grundvattennivå och översvämning och för enklare tillbyggnader på 15 kvm eller mindre.

Anslutning till det kommunala vatten- och avloppsnätet är en viktig förutsättning för att kunna tillåta de utökade byggrätterna. Utmed kusten är avståndet från infiltration till grundvatten och vidare till ytvatten (havet) ofta kort, vilket gör det problematiskt att anlägga väl fungerande infiltrationsanläggningar. Med det stora antal sådana anläggningar, som finns utmed kusten, så skedde betydande läckage av fosfor och kväve till havet och även risk för spridning av smittämnen till grundvatten och badvatten förelåg. Utifrån detta beslutade kommunfullmäktige 2009-05-12, § 109, om verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp inom fritidshusområdena utmed kusten. De senaste åren har också regelverket kring enskilda avlopp och allmänna vattentjänster skärpts. Samtidigt har kraven på att uppnå eller bibehålla en god status för alla yt- och grundvattenresurser ökat genom införande av miljökvalitetsnormer för vatten.

5. C4 Teknik

Natur, park och grönska

Marklov för träd samt återplantering bibehålles, vilket är bra.

Eftersom det som är naturpark sköts som naturmark vore det bättre om det fick benämningen naturmark.

Skötsel mål med särskild inriktning på biologisk mångfald finns med, vilket är bra men vi måste också se till säkerheten med tanke på riskträd mm.

Ingrepp i naturmiljö som påverkar de höga naturvärdena i området bör kompenseras.

Fastighetstekniska synpunkter

Detaljplanen blandar ihop begreppen "tomtplats" och "fastighet".

Det är oklart hur begreppet "*komplementbyggnad*" ska kopplas till plan- och bygglagens bestämmelser om friggebod och Attefallshus. Största BYA för en tomt är 200 kvm. En huvudbyggnad på 140 kvm + komplementbyggnad på 40 kvm lämnar bara 20 kvm till friggebod och Attefallshus.

Det är oklart vad som avses med "*jämte erforderliga uthusbyggnader*".

"Återplantering ska ske med bestående träd som är naturligt förekommande inom dynlandskapet och som har ett stamomfång på minst 10-12 cm." Det är oklart vad som menas med *bestående träd*. "minst 10-12 cm" bör vara "minst 10 cm".

Denna detaljplan handläggs som en ändring av gällande detaljplan (vilken kommer att vara kvar även i fortsättningen tillsammans med nu föreslagen ändring), genom tillägg, vilket inte gör det möjligt att ändra markanvändningen PARK till NATUR. Vad det gäller ordet tomtplats, så används det i gällande plan och därför behålls detta ord också i tillägget, så att det inte ska uppstå några missförstånd.

Kommunen är inte huvudman för den allmänna platsmarken inom planområdet. Ansvar för röjning och gallring, som främjar skogens utveckling och kontroll av eventuella riskträd ligger hos fastighetsägarna, men samråd i frågan bör ske med C4 Teknik. Detta står angivet i plan- och genomförandebeskrivningen.

Inga ingrepp inom befintlig parkmark är planerade. För trädfällning inom kvartersmark krävs marklov.

Största byggnadsarea (BYA) för utökad byggrätt inom område, som på gällande detaljplan är betecknat med Ff är 140 kvm per fastighet för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementbyggnad. Dessa fastigheter har idag en byggrätt per fastighet om 70 kvm bruttoarea (BTA) för huvudbyggnad och 30 kvm BTA för komplementbyggnad. Det är endast en fastighet inom planområdet och den är betecknad med F som har byggrätten 200 kvm BYA och 250 kvm BTA och denna fastighet får ingen utökad byggrätt. Utöver angiven byggrätt tillåts, både inom område med beteckning Ff och F, 15 kvm så kallad friggebod samt 25 kvm så kallat Attefallshus och det är även möjligt att bygga till befintligt hus med 15 kvm enligt Attefallsreglerna.

”Jämte erforderliga uthusbyggnader” är ett uttryck som användes i äldre planer, den gällande detaljplanen i detta fall är från 1987 med en ändring från 1999 och det innebär att det är möjligt att bygga det antal uthusbyggnader som byggrätten tillåter. Friggebodar och Attefallshus är bygglovsbefriade (dock krävs anmälan till byggnadsnämnden) och räknas inte in i den byggrätt som gällande plan medger.

Med ett bestående träd menas att det ska kunna överleva i den miljö där det planteras med hänsyn till jordbeskaffenhet, vindpåverkan etc.

Eftersom mer än hälften av de detaljplaner med ändringar genom tillägg, som följer de riktlinjer som fastlagts i det av kommunfullmäktige 2009-02-10 godkända programmet för kustens utveckling har genomförts, så menar stadsbyggnadskontoret att bestämmelsen angående marklov för trädfällning och krav på återplantering ska ha en likalydande utformning i alla dessa detaljplaner och därför kommer det i bestämmelsen även i fortsättningen stå att återplantering ska ske med träd som har ett stamomfång på minst 10-12 cm.

SAMMANFATTNING

Inkomna synpunkter medför inga ändringar av planhandlingarna.

EJ TILLGODOSEDDA YTTRANDE

Följande sakägare har under utställningen och samrådet av detaljplanen framfört synpunkter, som inte har tillgodosetts och ska erhålla besvärshänvisning:

Johan Neuman, Yngsjö 5:73
Ingrid och Åke Thomasson, Yngsjö 3:131
Rickard Nicklasson, Yngsjö 10:149-150
Per Simonsson, Yngsjö 11:61
Raoul Hamilton, Yngsjö 10:112, 10:240-241
Mats Olsson och Eva Ekelund Olsson, Yngsjö 13:74
Jan och Birgitta Rosenquist, Yngsjö 3:139
Ingrid Magnusson, Yngsjö 10:128
Per Åke Mattsson, Yngsjö 10:129
Jan Uno Lange, Yngsjö 10:224
Håkan Wolff, Yngsjö 10:67

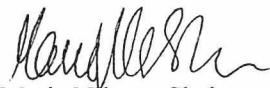
Catarina Georgsson, Yngsjö 10:92
Kerstin och Per Oleskog, Yngsjö 11:141
Lars Karlgren, Yngsjö 3:111
Lena Larsson och Thomas Eng, Yngsjö 6:100

STÄLLNINGSTAGANDE

Med hänvisning till vad ovan anförts föreslås byggnadsnämnden besluta att

- bemöta ingivna erinringar eller andra synpunkter i enlighet med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens utlåtande efter utställning,
- godkänna planförslaget efter utställning samt
- att överlämna det till kommunfullmäktige med begäran om antagande.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN



Marie Nilsson Shehata
tf planchef

Kerstin Mossberg
planingenjör